

Lokalförsörjningsplan 2016-2019

Nämnderna ska årligen ta fram en lokalförsörjningsplan för att ge en samlad bild av stadens lokalförsörjning.

1. Inledning

Hägersten och Liljeholmen har under en längre period varit ett expansivt område med omfattande nybyggnation av bostäder och med hög nativitet. Bostadsbyggnationen kommer att fortsätta och under perioden 2016-2019 planeras 5.005 nya bostäder att bli färdigställda för inflyttning.

Stadsdelsförvaltningen arbetar i tidiga skeden tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret i samband med nya detaljplaner med utökad bostadsbebyggelse, för att kunna möta de kommande behoven av kommunal service.

Enligt SWECO:s senaste befolkningsprognos kommer befolkningen i stadsdelen att öka från 85 580 personer vid årsskiftet 2015/2016 till 91 764 personer vid årsskiftet 2018/2019, d.v.s. en ökning med 6.184 personer under perioden 2016-2019.

2. Beskriv behov/efterfrågan samt bedömning av faktorer som förändrar behovet av lokaler

Se vidare under punkten 4.

3. Kapacitet

Se vidare under punkten 4.

4. Förändringar i lokalbeståndet

4.1 Förskola

Enligt stadsdelsförvaltningens prognosverktyg med den senaste befolkningsprognosen uppdaterad med byggherrarnas tidplaner för bostadsbyggnation, kommer antalet barn i åldrarna 1-5 att öka med strax över 900 barn från januari 2016 till december 2019. Behovet av förskoleplatser kommer att öka med 785 platser. Det uppskattade behovet är baserat på att förvaltningen erfarenhetsmässigt räknar med att 87 procent av barnen i förskoleålder har behov av en barnomsorgsplats.

Stadsdelsförvaltningen planerar för utbyggnad av förskolans kapacitet. De nya förskolorna är inrymda både i entréplan i nya

bostadsfastigheter och i fristående byggnader.

Förvaltningen behöver även planera för att befintliga förskolebyggnader kan komma att behöva rivas alternativt genomgå omfattande renovering, där det inte är möjligt att använda lokalerna under ombyggnadsperioden. Vid mer omfattande till- och ombyggnader av befintliga förskolor, behöver förskoleverksamheten evakueras till alternativa lokaler.

Tidsbegränsade bygglov för en förskolepaviljong kan sökas för upp till totalt femton år, där bygglov söks i perioder om fem år åt gången. När tidsbegränsade bygglov löper ut efter maximalt tillåten förlängningstid, d.v.s. efter femton år, måste paviljongen avvecklas.

En utökad lägesrapport över stadsdelsförvaltningens planering för förskoleutbyggnad kommer att presenteras för stadsdelsnämnden i ett separat ärende under 2016.

4.1.1 Pågående och planerade förskoleprojekt 2016

Område	Adress	Avdelningar
Liljeholmen	Hojgränd 3 (kv. Behållaren 1)	+ 8
Liljeholmen	Liljeholmsvägen 32 (kv. Rosteriet 7)	+ 8
Västertorp	Vasaloppsvägen 110 (kv. Isdubben 2)	+ 8
Årstadal	Golvläggargränd 1-3 (kv. Golvläggaren 1)	+ 4

Förskolan Gröndalsgårdens utemiljö kommer att upprustas under våren 2016. Efter gårdsupprustningen är projektet med att avveckla den tidigare paviljongen och anpassa förskolans huvudbyggnad avslutat.

Förskolan Flyttfågeln kvarvarande paviljong på Stenkilsgatan 7 i Aspudden kommer att avvecklas inför nybyggnaden av en ny permanent byggnad. Planering pågår för evakuering av verksamheten. En ny permanent fristående förskolebyggnad kommer att uppföras, med inflyttning runt årsskiftet 2018/2019, där den tillfälliga paviljongen har ställts upp.

Förskolan Årstaberg med 14 avdelningar håller på att flytta till nya förskolelokaler under våren 2016, till nya förskolorna Hovet på Hojgränd och Spåret på Golvläggargränd 1-3. Anledningen till flytten av förskolans verksamhet är att en ny grundskola ska byggas på förskolans nuvarande mark.

Kostnaden för att avveckla förskolan Årstaberg i förtid i förhållande till tecknade hyresavtal med paviljongleverantören beräknas till 4,1 mnkr när förskolan avvecklas före avtalstidens utgång. Stadsdelsnämnden har fått kostnadsersättning för den förtida avvecklingen av förskolan Årstabergs paviljonger.

Förskolan Hamngårdens lokaler i Gröndal kommer att tömmas under hösten 2016 inför planerad renovering och ombyggnad av förskolan. Ombyggnaden kommer att möjliggöra en utökning av förskolans kapacitet med två avdelningar. Förskolan kommer att evakueras till den nya förskolan på Liljeholmsvägen 32 i september.

Förskolan Pytsen använder delar av Nybohovsskolan för tre av förskolans avdelningar. Skolan har behov av att få tillgång till sina lokaler inför höstterminsstarten till hösten 2016. Förskolan kommer att minska kapaciteten med en avdelning, i samband med att avdelningarna i skolans byggnad flyttar till en nybyggd paviljong med plats för två avdelningar på Nybohovsskolans gård inför hösten.

Privata anordnares projekt under 2016:

- Inga kända projekt under 2016.

4.1.2 Pågående och planerade förskoleprojekt 2017

Område	Adress	Avdelningar
Liljeholmen	Sturehillsvägen (kv. Årstadalsskolan 3)	+ 6
Liljeholmen	Förmansvägen (kv. Syllen 3)	+ 3
Liljeholmen	Sjöviksvägen (kv. Sjövik 5)	+ 4

Förskolan Skogsgläntans annexpaviljong på Fastlagsvägen 68 i Midsommarkransen kommer att ersättas med en permanent fristående förskolebyggnad. Planering pågår för evakuering av verksamheten. Detaljplanen för den nya förskolebyggnaden har vunnit laga kraft.

Stadsdelsförvaltningen för en dialog med en fastighetsägare om att eventuellt anpassa en befintlig lokal till en förskola, med tidsbegränsat bygglov, för att evakuera förskolor inom Midsommarkransen under de kommande åren.

Privata anordnares projekt under 2017:

- Gösta Ekmans väg, Hägersten.

4.1.3 Pågående och planerade förskoleprojekt 2018

Område	Adress	Avdelningar
Aspudden	Ivar Vidfamnes gata (ännu ej fastighetsreglerad)	+ 8
Gröndal	Bryggvägen (kv. Storseglet)	+ 4
Hägersten	Torsslowsbacken (kv. Maja Myra)	+ 8
Hägerstensåsen	Valutavägen (kv. Skattsedeln)	+ 4
Liljeholmen	Sjöviksbacken (Årstaäng 4)	+ 5
Midsommar- kransen	Mobilgatan (kv. Telefonstolpen)	+ 9

Förskolan Vintervikens paviljong på Blommensbergsskolans gård i Gröndal kommer att avvecklas under 2018. Planeringen är att förskolans verksamhet flyttar till den nyrenoverade förskolan Hamngårdens lokaler.

Förskolan Brandstegens båda paviljonger måste avvecklas inför byggnationen av en ny skola i Midsommarkransen. Stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen samarbetar kring tidplanen för paviljongernas avveckling.

Förskolorna på Selmedalsvägen 88, 90-92 och 100 kommer att rivas inför framtida bostadsbyggnation. Planering pågår inför flytten av de tre förskolornas verksamhet. Tidplanen är än så länge inte fastställd, men uppskattningsvis kommer rivning av byggnaderna att ske under perioden 2018-2019. Den nya förskolan på Torslowsbacken kommer att användas för flytt av befintliga förskolor på Selmedalsvägen.

Förskolan Hamngårdens verksamhetsanpassning, med utökad kapacitet, planeras bli klar under 2018. Verksamheten kommer därmed att kunna flytta tillbaka till sina ordinarie lokaler.

Preliminära tidplaner för privata anordnares projekt under 2018:

- Kamrerarvägen, kv. Sparbanksboken, Hägerstensåsen

4.1.4 Pågående och planerade förskoleprojekt 2019

Område	Adress	Avdelningar
Hägersten	Selmedalsvägen (kv. Gyllene Bägaren)	+ 6
Liljeholmen	Årstaängsvägen (kv. Marievik)	+ 4
Midsommarkransen	Fastlagsvägen 68 (kv. Fiberpennan 1)	+ 8
Västberga	Flygelgatan (kv. Tvåflingan)	+ 4
Västberga	Responsgatan (kv. Timotejen 19)	+ 8

Den nya permanenta fristående förskolebyggnaden på Fastlagsvägen 68 planeras att bli klar för delar av förskolan Skogsgläntan att flytta tillbaka från tillfällig evakuering i andra lokaler.

En av de tre förskolorna på Selmedalsvägen kan komma att flytta till den nya förskolelokalen på Selmedalsvägen, i kvarteret Gyllene Bägaren.

4.1.5 Barnomsorgsgaranti och fortsatt arbete

Enligt nuvarande planering beräknas tillgång till förskoleplatser och efterfrågan på förskoleplatser att hamna i balans med ett beräknat överskott på platser. Platsöverskottet omfattar 300 platser under 2018 och 370 platser under 2019. Överskottet på platser innebär att

förskoleplaneringen i praktiken är i balans, med hänsyn till att förskolan under vårterminer bereder plats för barn i åldersspannet 1-6 år, innan sexåringarna går över till sexårsverksamhet i grundskolan inför höstterminsstarten.

Stadsdelsförvaltningen har beredskap med tillgängliga förskoleplatser och har kapacitet att hålla barnomsorgsgarantin inom stadsdelens geografiska område under prognosperioden 2016-2019, förutsatt att inget oförutsett händer inom förvaltningens lokaler eller förvaltningens verksamheter.

Ett mindre överskott av förskoleplatser inom stadsdelsförvaltningen kan komma att ge utrymme för översyn av eventuella behov av upprustning av befintliga äldre byggnader.

En del av stadsdelsförvaltningens planerade förskoleprojekt kräver nya detaljplaner för att kunna färdigställas. Processen med att fastställa en ny detaljplan tar mycket lång tid. Tidplanerna för de nya permanenta förskolorna måste följa utvecklingen av det ökade behovet av barnomsorg för att undvika dyra korttidslösningar och oönskade flyttar av förskoleverksamhet mellan tillfälliga lokaler.

Stadsdelsförvaltningen arbetar för att påverka placeringen av nya förskolor och för att tillgodose förskolans behov av utemiljö av god kvalitet. Förskolans behov av gård hamnar ofta i konflikt med en hög exploateringsgrad med tätare bebyggelse av nya bostäder. Stadsdelsförvaltningen följer stadens miljöprogram för skapa och upprätthålla kemikaliesmarta förskolemiljöer.

4.2 Social omsorg

Axelsbergs centrum kommer att utvecklas och omstruktureras i samband med kommande bostadsprojekt i området. Byggnaden där Hägerstens ungdomsgård, Kravattens sysselsättning och kontoret för boendestödjare har sina lokaler kommer att rivas tidigast under 2018/2019. Stadsdelsförvaltningen återkommer till nämnden med förslag om nya lokaler för verksamheterna.

Stadsdelsnämnderna har i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet grupp- och servicebostäder för personer med funktionsnedsättning i staden, då behovet är omfattande.

Förvaltningen undersöker alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder i samband med nybyggnation i stadsdelsområdet. Ambitionen är att bygga ut med en gruppboende eller serviceboende per år.

Stadsdelsförvaltningen har anmält intresse i tre olika bostadsprojekt.

Stadsdelsförvaltningen för en dialog med byggherren Besqab om tekniska och ekonomiska förutsättningar att bygga en gruppboende för sex boende inom detaljplanen för kvarteret Brandstegen 1 i Midsommarkransen. Inflyttning i de nya bostäderna är planerad under 2019.

Förvaltningen har utrett möjlig utformning och projektekonomi för

en gruppboende för sex boende i kvarteret Timotejen 28 i Midsommarkransen. Tyvärr har den preliminära hyran gjort att förvaltningen har varit tvungen att tacka nej till projektet.

Stadsdelsförvaltningen har även anmält intresse för två gruppboendestäder inom pågående detaljplanearbeten i Axelsberg.

Stadsdelsnämnden arbetar aktivt för att möta behovet av tränings- och försökslägenheter. Det svårt att finna tillräckligt många lägenheter för att matcha behovet.

4.3 Äldreomsorg

Stadsdelsförvaltningens planering för boende inom äldreomsorgen presenteras i boendepanering för äldre i regionen Västra Söderort.

Hemtjänsten lämnar nuvarande lokal på Mejerivägen 9 med en yta på 422 kvadratmeter 2017. Verksamheten flyttar till befintliga lokaler inom Fruängsgården och Trekantens servicehus under 2016 och 2017.

4 Kostnadsutveckling

Stadsdelens kostnader för lokaler ökar med anledning av den höga utbyggnadstakten av service, som exempelvis barnomsorg och bostäder för funktionshindrade, inom de geografiska nybyggnadsområdena. Förvaltningen arbetar med att finna kostnadseffektiva lösningar inom ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.

Fastighetskontoret köper bostadsrättslägenheter för stadsdelsförvaltningarnas behov av nya gruppboendestäder och servicebostäder. Det är en grundförutsättning att fastighetskontoret kommer in så tidigt som möjligt i projekten, redan när markanvisningen fastställs, för att förbättra förutsättningarna att hålla nere stadens kostnader för investeringar i bostadsrättslägenheter. Investeringskostnaderna ligger till grund för hyressättningen av bostäderna mellan fastighetskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Stimulansbidrag för utbyggnad av boende inom avdelningen för social omsorg är väsentliga för att hålla nere de initiala hyresnivåerna för nybyggda och omsorgsbostäder.

Nya regler gäller för bidrag för höga förskolehyror från och med 2016. Stimulansbidrag för förskoleutbyggnad har tagits bort och istället har grunden för beräkning av bidrag för höga förskolehyror ändrats. Om stimulansbidragen för förskoleutbyggnad skulle ha funnits kvar 2016, skulle ansökan ha uppgått till 11,2 miljoner kronor i bidrag för 2016.

Bidraget för höga förskolehyror beräknas med 80 procents ersättning för hyror per kvadratmeter lokalytan mellan hyresnivåerna 1.700 - 2.500 kronor per kvadratmeter och med 40 procents ersättning för förskolor med hyra överstigande 2.500 kronor per kvadratmeter. En annan förändring är att den

bidragsberättigade lokalytan per inskrivet barn har sänkts från 12 kvadratmeter per inskrivet barn 2015 till 10 kvadratmeter per inskrivet barn 2016.

Underlaget för bidrag för höga förskolehyror avläses den 31 mars och den 30 september. Preliminärt kommer bidraget för höga förskolehyror för Hägersten-Liljeholmen bli strax under 17 miljoner kronor under 2016. Bidraget för höga förskolehyror var 6,4 miljoner kronor under 2015.

Stadsdelsförvaltningen har haft en omfattande utbyggnad av antalet förskoleplatser sedan sammanslagningen av stadsdelarna Hägersten och Liljeholmen 2007. En jämförelse mellan de förskolor som har blivit färdigställda som nybyggda eller om- eller tillbyggda med de förskolor som har funnits oförändrade sedan före år 2007, visar att nya förskolor byggs med större kapacitet och till en högre hyreskostnad per barn och år trots intensivt arbete att hitta kostnadseffektiva lösningar.

Nya förskolor blir mer yteffektiva än de äldre förskolorna, då fler avdelningar delar på exempelvis personalutrymmen och kök.

Hägersten-Liljeholmen 2016-02-28	Stadsdelen totalt	Förskolor byggda före 2007		Förskolor byggda eller utökade 2007- 2016	
Antal förskolor	69 st	27 st	39%	42 st	61%
Årshyra	104.279.660 kr	24.398.978 kr	23%	79.880.682 kr	77%
Lokalyta	53.507 kvm	18.489 kvm	35%	35.018 kvm	65%
Antal inskrivna barn	5.065 barn	1.675 barn	33%	3.403 barn	67%
Årshyra/ kvm	1.949 kr/kvm	1.320 kr/kvm		2.281 kr/kvm	
Årshyra/ barn	20.588 kr/barn	14.567 kr/barn		23.474 kr/barn	
Lokalyta/ barn	10,6 kvm/barn	11,0 kvm/barn		10,3 kvm/barn	

Uppgifterna i jämförelsen avser kommunala förskolor inom Hägersten-Liljeholmen den 28 februari 2016. Årshyran avser avtalad hyra utan avdrag för ersättning för hög hyra.

Årshyran per barn för nyare förskolor ligger på 23.474 kronor per barn (nyckeltal för 2015: 21.861) kronor) jämfört med en årshyra

per barn på 14.567 kronor (nyckeltal för 2015: 14.482 kronor) för de äldre förskolelokalerna.

Förskolan Vasan i Västertorp, förskolan Grågåsen, förskolan Spåret i Årstadal och förskolan Hovet har färdigställts för under hösten 2015 och våren 2016. De nya förskolornas årshyror och lokalytor finns med i sammanställningen.

Ramavtalet med SISAB innebär att investeringarna från nybyggnad och ombyggnad räknas ner med rak amortering och med relativt låga påslag för drift och energi. Stadens internränta på 2,0 procent lämnades oförändrad från 2015 till 2016.

Kostnader för indexuppräknings av lokalhyror har avstannat på grund av den låga inflationen, motsvarande 0,09 procent för konsumentprisindex (KPI 1980) mellan oktober 2014 till oktober 2015. En låg indexuppräkning är fördelaktigt för hyresutvecklingen för de nyare kommersiella förskolelokalerna, som hyrs av privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Tilläggen för fastighetsskatt i de kommersiella avtalen fortsätter dock att öka i kostnad år för år.

Flera av de äldre förskolorna är i behov av omfattande upprustning, vilket kommer att medföra att hyreskostnaderna kommer att öka även för de äldre byggnaderna med tillkommande hyrestillägg.

Nyckeltalet för lokalyta per barn den 28 februari 2016 har ökat något i sammanställningen för 2016 i förhållande till motsvarande sammanställning under 2015.

5 Effektiviseringsmöjligheter

Förvaltningen har en renodlad administrativ lokal på Telefonvägen 30. Där sitter förvaltningsledning, administration och myndighetsutövning. Förvaltningskontoret har idag 189 arbetsplatser på 5012 kvadratmeter.

Förvaltningen ser kontinuerligt över lokalerna för att de ska vara fullt utnyttjade och flyttar arbetsplatser mellan förvaltningskontoret och övriga verksamhetslokaler. Trots att Hägersten-Liljeholmen är en starkt växande stadsdel, finns det inte några planer på att utöka lokalerna för administrationen.